A

AHMAD MD ZAIN & SATU LAGI lwn. JABATAN KETUA PENGARAH TANAH & GALIAN NEGERI KELANTAN

MAHKAMAH RAYUAN, PUTRAJAYA
VAZEER ALAM MYDIN MEERA HMR
AZIMAH OMAR HMR
B WONG KIAN KHEONG HMR
[RAYUAN SIVIL NO: D-01(A)-540-07-2022]
15 DISEMBER 2023

C **Abstrak** – *Selaras dengan peruntukan s. 40D Akta Pengambilan Tanah 1960, keputusan Mahkamah Tinggi berkaitan jumlah pampasan untuk pengambilan tanah adalah muktamad dan tidak boleh dirayu ke mahkamah yang lebih tinggi. Walau bagaimanapun, rayuan ini gagal atas bantahan awal oleh sebab kegagalan perayu-perayu mematuhi keperluan k. 18(2) Kaedah-Kaedah Mahkamah Rayuan 1994 yang memerlukan kebenaran Mahkamah Rayuan sebelum apa-apa alasan bantahan terhadap keputusan Mahkamah Tinggi dikemukakan.*

E ***UNDANG-UNDANG TANAH:*** *Pengambilan tanah – Bantahan terhadap award – Rujukan ke Mahkamah Tinggi – Award Pentadbir Tanah diputuskan muktamad – Rayuan ke Mahkamah Rayuan – Sama ada rayuan menimbulkan isu undang-undang – Sama ada Mahkamah Tinggi khilaf dari segi fakta – Sama ada keputusan menolak perbandingan dengan tanah lain atas perbezaan saiz dan syarat nyata kegunaan tanah wajar – Sama ada keengganan membayar pampasan tambahan untuk pecah-pisah dan penjejasan baki tanah tepat – Sama ada fi pengapit perlu disifatkan sebagai kos rujukan tanah – Akta Pengambilan Tanah 1960, ss. 2(1), 8, 40D, 49(1), 51(1)(a)*

F

G Melalui Warta Kerajaan Negeri Kelantan, Pihak Berkuasa Negeri Kelantan ('PBN') mengambil tanah seluas 1.534 hektar ('tanah yang diambil') dalam Lot 1045 ('tanah') bawah Akta Pengambilan Tanah 1960 ('APT'). Perayu pertama dan kedua adalah pemilik-pemilik bersama, masing-masing, 1/2 bahagian dan 1/6 bahagian tanah tersebut. Susulan daripada pengambilan itu, Pentadbir Tanah ('PT') menjalankan siasatan bawah s. 12 APT dan mengawardkan, antara lain, RM1,739,556 sebagai jumlah pampasan untuk
H semua pemilik bersama tanah yang diambil, termasuk perayu-perayu, pampasan untuk kerosakan akibat pecah-pisah tanah tersebut dan pampasan untuk kerosakan pada baki tanah tersebut yang tidak diambil. Tidak berpuas hati dengan jumlah pampasan, perayu-perayu memfailkan Borang N bawah s. 38(1) APT. Bantahan perayu-perayu, yang dirujuk oleh PT ke Mahkamah
I Tinggi ('MT'), didengar oleh hakim bersama-sama dengan dua pengapit. Mahkamah Tinggi menolak rujukan tanah itu dan mengekalkan award PT.

Oleh itu, rayuan ini. Dalam rayuan ini, bantahan awal dibangkitkan untuk pihak responden, antara lain: (i) s. 40D APT memperuntukkan bahawa keputusan MT mengenai jumlah pampasan pengambilan tanah adalah muktamad dan tidak boleh dirayu ke mahkamah atasan berkenaan jumlah pampasan tersebut; dan (ii) menurut proviso pada s. 49(1) APT, jika keputusan MT adalah satu award pampasan, tiada rayuan boleh dibuat terhadap keputusan itu.

Diputuskan (menolak rayuan)

Oleh Wong Kian Kheong HMR menyampaikan penghakiman mahkamah:

(1) Berpandukan kes *Semenyih Jaya Sdn Bhd v. Pentadbir Tanah Daerah Hulu Langat & Another Case* (‘*Semenyih Jaya*’), jika rayuan ini tidak menimbulkan isu undang-undang, rayuan ini seharusnya ditolak menurut proviso pada s. 49(1) APT. Rayuan ini tidak membangkitkan persoalan undang-undang kerana: (i) memorandum rayuan perayu-perayu tidak memerihalkan persoalan undang-undang untuk diputuskan oleh Mahkamah Rayuan (‘MR’). Kaedah 18(2) Kaedah-Kaedah Mahkamah Rayuan 1994 memperuntukkan bahawa seorang perayu tidak boleh, tanpa kebenaran MR, mengemukakan apa-apa alasan bantahan terhadap keputusan MT; dan (ii) hujahan bertulis dan hujahan lisan bagi pihak perayu-perayu tidak menimbulkan isu undang-undang untuk diputuskan oleh MR. Oleh itu, mahkamah menerima bantahan awal responden dan mendapati rayuan ini tidak berasas. (perenggan 18 & 19)

(2) Di MR, jika rayuan tidak menimbulkan persoalan undang-undang, menurut proviso pada s. 49(1) APT, seperti yang ditafsirkan dalam *Semenyih Jaya*, MR harus menolak rayuan tersebut dengan kos. Seandainya rayuan tersebut menimbulkan persoalan undang-undang: (i) jika MR berpuas hati bahawa hakim/Pesuruhjaya Kehakiman (‘PK’) tidak melakukan apa-apa kekhilafan undang-undang mengenai persoalan undang-undang tersebut, rayuan tersebut seharusnya ditolak dengan kos; dan (ii) andai kata hakim/PK telah melakukan kekhilafan undang-undang berkenaan dengan persoalan undang-undang tersebut: (a) jika rayuan tersebut dibuat oleh orang yang berkepentingan mengikut takrif dalam s. 2(1) APT, MR hanya boleh membenarkan rayuan tersebut apabila MR berpendapat jumlah pampasan yang seharusnya diberikan melebihi jumlah pampasan yang diperintahkan oleh MT; dan (b) jika rayuan tersebut difailkan oleh PT, rayuan tersebut hanya boleh dibenarkan apabila jumlah pampasan yang seharusnya diperintahkan dalam kes tersebut lebih rendah daripada jumlah pampasan MT. Jika kekhilafan undang-undang MT tidak mempunyai apa-apa kesan ke atas jumlah pampasan MT, rayuan tersebut hendaklah ditolak mengikut s. 72 Akta Mahkamah Kehakiman 1964 (‘AMK’). (perenggan 23)

(3) Mengikut perenggan 1(1)(b) Jadual Pertama dibaca bersama-sama dengan s. 8(1) APT, untuk tujuan taksiran jumlah pampasan tanah yang diambil, nilai pasaran tanah tersebut pada tarikh Warta, hendaklah ditentukan. Mahkamah Tinggi tidak melakukan apa-apa kesilapan fakta apabila memutuskan perbandingan empat lot perbandingan penilai perayu-perayu dengan tanah tersebut 'tidak sesuai' atas alasan perbezaan-perbezaan antara tanah tersebut dengan Lot 462, antara lain, saiz dan syarat nyata kegunaan tanah. Setelah mengambil kira perkara-perkara dalam Jadual Pertama, MT dengan tepatnya mengekalkan award PT tentang nilai pasaran tanah tersebut dan menolak rujukan tanah. (perenggan 25-27 & 34)

(4) Keputusan bahawa tiada tambahan pada pampasan pecah-pisah dan pampasan penjejasan baki tanah tersebut adalah tepat kerana perayu-perayu tidak mengemukakan apa-apa keterangan dan alasan yang memadai untuk memuaskan hati MT untuk menambah pampasan tersebut. Baki tanah tersebut masih boleh digunakan oleh perayu-perayu. (perenggan 30)

(5) Pemberian kos tanaman pokok kelapa/ternakan ikan air tawar sebagai pampasan untuk tanah yang diambil akan menidakkan kesan dan tujuan perenggan 1(2)(a) Jadual Pertama. Oleh itu, MT tidak terkhilaf apabila menolak kos tanaman pokok kelapa/ternakan ikan air tawar sebagai pampasan untuk tanah yang diambil itu. Fakta bahawa perayu-perayu tidak menerima apa-apa notis daripada PBN mengenai pelanggaran syarat nyata, tidak relevan. (perenggan 33)

(6) Menurut s. 40B(6) APT, fi pengapit hendaklah disifatkan sebagai kos rujukan tanah. Apabila jumlah pampasan yang ditentukan oleh MT dalam rujukan tanah tidak melebihi award PT, MT bukan sahaja hendaklah menolak rujukan tanah, tetapi MT hendaklah juga memerintahkan kos rujukan tanah ditanggung oleh pemohon bawah s. 51(1)(a) APT. Dalam kes ini, rujukan tanah telah ditolak. Oleh itu, perintah MT agar fi pengapit dibayar oleh pemohon dan deposit rujukan tanah diberi kepada PT dan tidak dikembalikan kepada pemohon, boleh dibuat. MT terkhilaf apabila melucuthakkan deposit rujukan tanah. Namun demikian, kekhilafan itu tidak mempunyai apa-apa kesan dalam rayuan ini. Oleh sebab rayuan ini diputuskan tidak bermerit, maka, s. 72 AMK terpakai pada kekhilafan tersebut. (perenggan 36-38)

English *Headnotes*

By Kelantan State Government *Gazette*, the Kelantan State Authority ('KSA') acquired a land measuring 1.534 hectares ('acquired land') in Lot 1045 ('land') under the Land Acquisition Act 1960 ('LAA'). The first and second appellants were the joint proprietors, holding 1/2 part and 1/6 part of the land respectively. Following from the acquisition, the Land Administrator ('LA') conducted an inquiry under s. 12 of the LAA and awarded, among

others, RM1,739,556 as total compensation for all the co-proprietors of the acquired land, including the appellants, compensation for damages arising from severance of the land and compensation for injurious affection for the remaining part of the land that was unacquired. Dissatisfied with the amount of compensation, the appellants filed Form N under s. 38(1) of the LAA. The appellants' objection, which was referred by the LA to the High Court ('HC'), was heard by the judge together with two assessors. The HC dismissed the land reference and maintained the LAA's award. Hence, this appeal. In this appeal, a preliminary objection was raised for the respondent, *inter alia*, that: (i) s. 40D of the LAA provides that the decision of the HC on compensation for an acquisition is final and shall not be further appealed to a higher court on the compensation; and (ii) pursuant to the proviso to s. 49(1) of the LAA, if the HC's decision is an award for compensation, there shall be no appeal against the decision.

Held (dismissing appeal)
Per Wong Kian Kheong JCA delivering the judgment of the court:

(1) Based on the case of *Semenyih Jaya Sdn Bhd v. Pentadbir Tanah Daerah Hulu Langat & Another Case* ('*Semenyih Jaya*'), if this appeal did not raise any issues of law, this appeal ought to be dismissed pursuant to the proviso to s. 49(1) of the LAA. There were no issues of law arose in this appeal as: (i) the appellants' memorandum of appeal did not particularise the questions of law to be determined by the Court of Appeal ('CA'). Rule 18(2) of the Rules of the Court of Appeal 1994 provides that an appellant shall not, without the leave of the CA, put forward any grounds of objection against the decision of the HC; and (ii) the written and oral submissions for the appellants did not raise any issues of law for the CA's determination. Therefore, the court accepted the respondent's preliminary objection and found the appeal was without basis.

(2) In the CA, if the appeal did not raise any question of law, pursuant to the proviso to s. 49(1) of the LAA, as construed in *Semenyih Jaya*, the CA ought to dismiss the appeal with costs. If the appeal raises any question of law: (i) if the CA is satisfied that the judge/Judicial Commissioner ('JC') has not erred in law as to the question of law, the appeal ought to be dismissed with costs; and (ii) if the judge/JC has erred in law as to the question of law: (a) if the appeal is by an interested party pursuant to the definition of s. 2(1) of the LAA, the CA could only allow the appeal if the CA was of the opinion that the amount of compensation that shall be given is more than the amount of compensation ordered by the HC; and (b) if the appeal is filed by the LA, the appeal can only be allowed when the amount of compensation that ought to be ordered in the case is lower than the amount of compensation granted by the HC.

A If the HC's error of law does not have any effect to the amount of compensation by HC, the appeal ought to be dismissed pursuant to s. 72 of the Courts of Judicature Act 1964 ('CJA').

(3) Pursuant to para. 1(1)(b) of the First Schedule, read together with s. 8(1) of the LAA, for the purposes of assessment of compensation for the B acquired land, the market value of the land on the date of it is gazetted, must be determined. The HC had not committed any error of law in deciding that the appellants' valuer's four comparison lots against the land 'was not suitable' on the grounds of variations between the lands and Lot 462, amongst others, the size and express condition of the land C use. Upon taking into consideration the matters in the First Schedule, the HC accurately maintained the LA's award as to the market value of the land and dismissed the land reference.

(4) The decision that there was no additional compensation for severance and injurious affection of the remaining land was correct as the D appellants did not adduce any sufficient evidence and grounds to satisfy the HC for the additional compensation. The remaining land could still be used by the appellants.

(5) The grant of costs for planting of coconut trees/freshwater fish farming as compensation for the acquired land would negate the effect and E purpose of para. 1(2)(a) of the First Schedule. Therefore, the HC had not erred in dismissing the costs for planting of coconut trees/freshwater fish farming as compensation for the acquired land. The fact that the appellants did not receive any notice from the KSA as to the breach of express condition, was irrelevant.

F **(6)** Pursuant to s. 40B(6) of the LAA, the assessors' fee must be deemed as costs of land reference. When the amount of compensation determined by the HC in a land reference does not exceed the award of the LA, the HC should not only dismiss the land reference, but also order the costs of the land reference to be borne by the applicant under s. 51(1)(a) of G the LAA. In this case, the land reference was dismissed. Therefore, the HC's order for the assessors' fee to be paid by the applicant and the land reference deposit to be paid to the LA and not returned to the applicant, could be made. The HC erred in forfeiting the land reference deposit. Nevertheless, such an error did not have any effect in this appeal. As the H appeal was decided to be without merit, s. 72 of the CJA was applicable for the error.

I

Kes-kes yang dirujuk:

Collector Of Land Revenue, Kuantan v. Noor Chahaya Abdul Majid [1978] CLJU 40; [1978] 1 LNS 40 FC ***(dirujuk)***

Goh Tiong Guan v. Pentadbir Tanah Daerah Kuala Langat [2019] CLJU 1396; [2019] 1 LNS 1396 HC ***(dirujuk)***

Semenyih Jaya Sdn Bhd v. Pentadbir Tanah Daerah Hulu Langat & Another Case [2017] 5 CLJ 526 FC ***(dirujuk)***

Suhaimi Harun v. Pentadbir Tanah Daerah Petaling [2019] CLJU 902; [2019] 1 LNS 902 HC ***(dirujuk)***

The Kuala Selangor Rubber Co Ltd v. Pentadbir Tanah Kuala Selangor & Another Case [2022] CLJU 814; [2022] 1 LNS 814 HC ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:

Courts of Judicature Act 1964, s. 72

Land Acquisition Act 1960, ss. 2(1), 8(1), 12(1), 37(5), 38(1), 39, 40B(5), (6), 40D(3), 49(1), 51(1)(a), First Schedule, 1(1)(b), (2)(a), 2(c), (d)

Rules of the Court of Appeal 1994, O. 18 r. (2)

Bagi pihak perayu-perayu - Mohd Azrul Hasyimi Mohammad; T/n Azrul Hasyimi & Co
Bagi pihak responden - Idham Abdul Ghani, Penasihat Undang-undang Negeri Kelantan & Adam Mohamed; Penolong Penasihat Undang-undang, Pejabat Penasihat Undang-Undang Negeri Kelantan

[Nota Pengarang: Rayuan dari Mahkamah Tinggi, Kota Bharu; Rujukan Tanah No: DA-15-19-03-2019 (disahkan).]

Dilaporkan oleh S Barathi

PENGHAKIMAN

Wong Kian Kheong HMR:

Pengambilan Tanah

[1] Melalui Warta Kerajaan Negeri Kelantan bertarikh 18 Januari 2018 (Warta tersebut), Pihak Berkuasa Negeri Kelantan (PBN) telah mengambil tanah seluas 1.534 hektar (tanah diambil tersebut) dalam Lot 1045, Geran 29933, Mukim Ketereh Timur, Jajahan Kota Bahru, Kelantan (tanah tersebut) di bawah Akta Pengambilan Tanah 1960 (APT) untuk pembinaan Lebuhraya Kota Bahru ke Kuala Krai (pengambilan tanah tersebut).

[2] Perayu-perayu di atas merupakan pemilik-pemilik bersama (co-proprietors) tanah tersebut dalam bahagian-bahagian yang berikut:

(i) perayu pertama memiliki 1/2 bahagian tanah tersebut; dan

(ii) perayu kedua memiliki 1/6 bahagian tanah tersebut.

Siasatan Oleh Pentadbir Tanah (PT)

[3] Susulan daripada pengambilan tanah tersebut, PT telah menjalankan satu siasatan menurut s. 12 APT. Berhubung jumlah pampasan yang kena dibayar untuk pengambilan tanah tersebut, PT telah membuat award yang berikut, antara lain:

A (i) PT telah membuat keputusan nilai tanah diambil tersebut ialah RM113.40 semeter persegi (smp) (nilai PT (tanah diambil tersebut));

(ii) berdasarkan nilai PT (tanah diambil tersebut), jumlah pampasan untuk semua pemilik bersama tanah diambil tersebut (termasuk perayu-perayu) ialah RM1,739,556 (jumlah pampasan PT (tanah diambil B tersebut));

(iii) pampasan PT untuk kerosakan (damage) akibat pecah-pisah (severance) tanah tersebut ialah RM172,821.60 (pampasan pecah-pisah (PT)); dan

(iv) pampasan PT untuk kerosakan (injurious affection) kepada baki tanah C tersebut yang tidak diambil (baki tanah tersebut) ialah RM39,236.40 (pampasan penjejasan baki tanah tersebut (PT))

(award PT).

[4] Pembahagian jumlah pampasan mengikut award PT ialah seperti D berikut, antara lain:

(i) perayu pertama diawardkan pampasan sebanyak RM975,807; dan

(ii) perayu kedua pula diawardkan pampasan sebanyak RM355,269.

[5] Award PT adalah berlandaskan alasan-alasan yang berikut:

E (i) tanah tersebut merupakan tanah pertanian dengan syarat nyata untuk tanaman pokok getah (syarat nyata (tanah tersebut));

(ii) tanah tersebut terletak dalam lapisan pedalaman dengan akses jalan "tar kampung";

F (iii) sebahagian daripada tanah tersebut ditanam dengan pokok kelapa dan berpagar; dan

(iv) pampasan pecah-pisah (PT) dan pampasan penjejasan baki tanah tersebut (PT) telah diberikan.

G **Rujukan Kepada Mahkamah Tinggi (MT)**

[6] Perayu-perayu tidak berpuas hati dengan jumlah pampasan PT (tanah diambil tersebut). Justeru, setiap seorang daripada perayu-perayu memfailkan dua "Borang N" di bawah s. 38(1) APT dengan PT (dua Borang N) di mana:

H (i) perayu-perayu membantah terhadap jumlah pampasan PT (tanah diambil tersebut) atas alasan-alasan yang berikut:

(a) jumlah pampasan PT (tanah diambil tersebut) adalah rendah dan gagal mengambil kira nilai pembangunan yang telah diusahakan atas I tanah tersebut;

(b) pampasan untuk pengambilan tanah yang bersebelahan dengan tanah tersebut adalah lebih tinggi; dan

(c) lokasi tanah tersebut berpotensi untuk pembangunan; dan

(ii) perayu-perayu mengkehendaki PT merujuk bantahan di atas (bantahan perayu-perayu) kepada MT.

[7] Selepas PT terima dua Borang N, PT telah merujuk bantahan perayu-perayu kepada MT menurut s. 37(5) APT (rujukan tanah (MT)).

[8] Rujukan tanah (MT) telah didengar di hadapan Roslan bin Abu Bakar H dengan dua pengapit (dua pengapit) di mana:

(i) MT telah menolak rujukan tanah (MT);

(ii) MT mengekalkan award PT;

(iii) deposit rujukan tanah (MT) (deposit rujukan tanah) dilucuthakkan (pelucuthakan deposit rujukan tanah); dan

(iv) perayu-perayu membayar fi dua pengapit (fi pengapit)

(keputusan MT).

[9] Perayu-perayu telah merayu kepada Mahkamah Rayuan (MR) terhadap keputusan MT (rayuan ini).

[10] Menurut alasan penghakiman MT (AP (MT)), keputusan MT adalah berdasarkan alasan-alasan berikut, antara lain:

(i) mengenai keluasan tanah tersebut, MT telah mengikut rekod yang disimpan oleh PT (yang menjadi rujukan oleh orang awam);

(ii) untuk tujuan menentukan jumlah pampasan PT (tanah diambil tersebut), MT telah memakai kaedah perbandingan (comparison method) untuk menentukan nilai pasaran tanah tersebut. Mengenai nilai pasaran untuk tanah tersebut:

(a) sembilan lot perbandingan telah dikemukakan oleh penilai perayu-perayu (penilai perayu-perayu) manakala empat lot perbandingan diketengahkan oleh penilai daripada Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta (penilai JPPH);

(b) MT bersependapat dengan dua pengapit bahawa tiga lot yang berikut (tiga lot perbandingan) sesuai untuk dibandingkan dengan tanah tersebut:

(1) Lot 13636 (dicadangkan oleh penilai perayu-perayu); dan

(2) Lot 2083 dan Lot 2301 telah dikemukakan oleh penilai JPPH;

A (c) tiga lot perbandingan telah dipilih kerana tiga lot perbandingan hampir dengan tanah tersebut;

(d) MT tidak menerima empat lot perbandingan yang dicadangkan oleh penilai perayu-perayu (Lot 462, Lot 1522, Lot 1212 dan Lot 765) (empat lot perbandingan penilai perayu-perayu) di mana PT telah
B terlebih dahulu memberi pampasan untuk pengambilan tanah dalam empat lot perbandingan tersebut (award-award terdahulu PT (empat lot)). Mengikut MT, empat lot perbandingan penilai perayu-perayu "tidak sesuai" untuk dibandingkan dengan tanah tersebut terutamanya kerana "banyak pelarasan" perlu dibuat untuk
C mencapai nilai pasaran tanah tersebut;

(e) MT telah menerima pendapat bertulis dua pengapit bahawa selepas membuat pelarasan (adjustments) antara tanah tersebut dengan tiga lot perbandingan (pelarasan (tanah tersebut – tiga lot perbandingan)), nilai pasaran tanah tersebut ialah RM100 smp. Butir-butir pelarasan
D (tanah tersebut – tiga lot perbandingan) telah dinyatakan dalam Lampiran A yang dilampirkan bersama-sama dengan AP (MT); dan

(f) walaupun Hakim MT yang bijaksana telah membuat keputusan bahawa nilai pasaran tanah tersebut ialah RM100 smp tetapi MT telah mengekalkan award PT (berdasarkan nilai pasaran tanah
E tersebut sebanyak RM113.40 smp). Ini adalah kerana MT memberi manfaat (benefit) kepada perayu-perayu;

(iii) akibat pengambilan tanah tersebut, baki tanah tersebut terbelah kepada dua bahagian, yakni:

F (a) satu bahagian seluas 2.875 hektar (bahagian A (baki tanah tersebut)); dan

(b) bahagian kedua mempunyai keluasan 0.1730 hektar (bahagian B (baki tanah tersebut));

G (iv) MT bersetuju dengan dua pengapit bahawa bahagian A (baki tanah tersebut) dan bahagian B (baki tanah tersebut) masih boleh digunakan oleh perayu-perayu. Oleh itu, rujukan tanah (MT) mengenai pampasan pecah-pisah (PT) dan pampasan penjejasan baki tanah tersebut (PT) ditolak; dan

H (v) perayu-perayu telah memohon untuk kos pembangunan tanah tersebut kerana:

(a) pokok kelapa telah ditanam atas tanah tersebut; dan

(b) terdapat kolam ternakan ikan air tawar atas tanah tersebut

I (kos tanaman pokok kelapa/ternakan ikan air tawar (tanah tersebut)).

MT tidak dapat terima kos tanaman pokok kelapa/ternakan ikan air tawar (tanah tersebut) kerana kegiatan ini melanggar syarat nyata (tanah tersebut) (untuk tanaman getah).

PT Sepatutnya Dinamakan Responden Dalam Rayuan Ini

[11] Dalam rujukan tanah (MT) dan rayuan ini, perayu-perayu telah menamakan "Jabatan Ketua Pengarah Tanah dan Galian, Negeri Kelantan" (Jabatan KPTG Kelantan) sebagai responden. Sepatutnya, perayu-perayu menamakan PT sebagai responden dalam kedua-dua rujukan tanah (MT) dan rayuan ini. Ini adalah kerana hal perkara rujukan tanah (MT) dan rayuan ini ialah award pampasan tanah yang telah dibuat oleh PT dan bukan satu keputusan yang diberi oleh Jabatan KPTG Kelantan.

[12] Dalam rayuan ini, Penasihat Undang-undang Negeri Kelantan (PUU) terpelajar tidak membantah terhadap kesilapan perayu-perayu dalam menamakan Jabatan KPTG Kelantan sebagai responden dalam rayuan ini (kesilapan perayu-perayu). Perkara ini juga tidak ditimbulkan oleh PUU terpelajar di kala pendengaran rujukan tanah (MT). Oleh itu, MR tidak akan mengambil kira kesilapan perayu-perayu dalam membuat keputusan dalam rayuan ini.

Bantahan Awal Terhadap Rayuan Ini (Bantahan Awal)

[13] PUU terpelajar telah membangkitkan bantahan awal seperti berikut:

(i) seksyen 40D(3) APT memperuntukkan bahawa keputusan MT mengenai jumlah pampasan untuk pengambilan tanah ialah muktamad dan tidak boleh dirayukan kepada mahkamah yang lebih tinggi berkenaan dengan jumlah pampasan tersebut; dan

(ii) menurut proviso kepada s. 49(1) APT, jika keputusan MT merupakan satu award pampasan, tiada rayuan boleh dibuat terhadap keputusan MT.

Hujah Perayu-perayu

[14] Peguam terpelajar perayu-perayu telah mengemukakan hujah-hujah berikut untuk menyokong rayuan ini:

(i) MT telah terkhilaf dengan tidak mempertimbangkan award-award terdahulu PT (empat lot);

(ii) Hakim MT yang bijaksana seharusnya memutuskan bahawa baki tanah tersebut tidak boleh digunakan lagi oleh perayu-perayu dan tidak mempunyai akses sepertimana sebelum pengambilan tanah tersebut. Justeru, pampasan pecah-pisah (PT) harus ditambah mengikut perenggan 2(c) (perenggan 2(c)) dalam Jadual Pertama kepada APT (Jadual Pertama);

A (iii) MT sewajarnya memberi perayu-perayu kos tanaman pokok kelapa/ternakan ikan air tawar (tanah tersebut) sebagai pampasan, khususnya apabila tiada apa-apa notis daripada PBN kepada perayu-perayu berkenaan dengan pelanggaran syarat nyata (tanah tersebut); dan

B (iv) MT telah terkhilaf dengan melucuthakkan deposit rujukan tanah dan memerintah agar perayu-perayu membayar fi pengapit. Ini adalah kerana apabila rujukan tanah (MT) ditolak, MT boleh memerintahkan deposit rujukan tanah diguna untuk membayar fi pengapit.

Persoalan-persoalan Yang Akan Diputuskan Dalam Rayuan Ini

C **[15]** Rayuan ini menimbulkan isu-isu yang berikut:

(i) mengenai bantahan awal, adakah rayuan ini menimbulkan persoalan undang-undang? Seandainya rayuan ini tidak membangkitkan persoalan undang-undang, rayuan ini tidak kompeten mengikut proviso kepada s. 49(1) APT; dan

D (ii) jika bantahan awal ditolak:

(a) adakah MT terkhilaf dengan tidak mengambil kira award terdahulu PT (empat lot)?; dan

E (b) wajarkah MT menambah:

(1) pampasan pecah-pisah (PT) di bawah perenggan 2(c)?; dan

(2) pampasan penjejasan baki tanah tersebut (PT) mengikut perenggan 2(d) kepada Jadual Pertama (perenggan 2(d))?;

F (c) sama ada MT seharusnya memberi perayu-perayu kos tanaman pokok kelapa/ternakan ikan air tawar (tanah tersebut) sebagai pampasan ataupun tidak;

(d) sama ada MT telah mempertimbangkan perkara-perkara yang telah diperuntukkan dalam Jadual Pertama (perkara-perkara (Jadual
G Pertama)) ataupun tidak; dan

(e) bolehkah MT melucuthakkan deposit rujukan tanah dan memerintahkan perayu-perayu membayar fi pengapit?

Keputusan MR

H *Bolehkah Rayuan Ini Dibuat Terhadap Jumlah Pampasan Tanah Diambil Tersebut Yang Diputuskan Oleh MT?*

[16] Tidak terdapat terjemahan sahih (authoritative) APT dalam Bahasa Melayu (BM). Oleh yang demikian, penghakiman ini akan merujuk kepada APT dalam Bahasa Inggeris (BI).

I

[17] Seksyen-seksyen 40D dan 49(1) APT memperuntukkan seperti berikut (dalam BI):

s 40D **Decision of the Court on compensation**

(1) *In a case before the Court as to the amount of compensation or as to the amount of any of its items the amount of compensation to be awarded shall be the amount decided upon by the two assessors.*

(2) *Where the assessors have each arrived at a decision which differs from each other then the Judge, having regard to the opinion of each assessor, shall elect to concur with the decision of one of the assessors and the amount of compensation to be awarded shall be the amount decided upon by that assessor.*

(3) *Any decision made under this section is final and there shall be no further appeal to a higher Court on the matter.*

s 49 **Appeal from decision as to compensation.**

(1) *Any person interested, including the Land Administrator and any person or corporation on whose behalf the proceedings were instituted may appeal from a decision of the Court to the Court of Appeal and to the Federal Court*:

Provided that where the decision comprises an award of compensation there shall be no appeal therefrom.

(penekanan ditambah)

[18] Mahkamah ini menerima bantahan awal dan mendapati rayuan ini tidak berasas. Alasan-alasan kami adalah seperti berikut:

(i) dalam kes *Semenyih Jaya Sdn Bhd v. Pentadbir Tanah Daerah Hulu Langat & Another Case* [2017] 5 CLJ 526; [2017] 3 MLJ 561, di [95], [98], [115], [144] hingga [151] dan [155], Zainun Ali HMP telah menyampaikan penghakiman Mahkamah Persekutuan (MP) yang berikut:

[95] *However in our view, s. 40D [Land Acquisition Act 1960 (LAA)] has a wider reach. The implications of the language of s. 40D(1) and (2) [LAA] is that the assessors in effect take over the judicial power of the court enshrined under art. 121(1) of the Federal Constitution [FC] in deciding on a reasonable amount of compensation in land reference matters. The judicial power to award compensation has been whittled away from the High Court judge to the assessors in breach of art 121 [FC].*

…

[98] *In view of the foregoing, by virtue of art 121(1) [FC], the power to award compensation in land reference proceedings is a judicial power that is vested in the High Court judge sitting in the land reference court. This argument is fortified by the provisions of sub-s. 36(4) and s. 2 [LAA]. It imposes on the land administrator the right to refer to the High Court judge who is seised with judicial power to adjudicate.*

…

[115] *For all the reasons above, we find s. 40D [LAA] to be ultra vires the [FC] and that it should be struck down.*

…

[144] *A literal reading of the proviso to s. 49 [LAA] would mean that there is a complete bar on all appeals to the Court of Appeal from the High Court on a question of compensation.*

[145] *On behalf of the respondent, the Senior Federal Counsel submitted that the language of the proviso to sub-s. 49(1) is clear and unequivocal in that where the High Court's decision is grounded on compensation, no appeal can be brought against that decision. The courts must give effect to the clear provisions of the law.*

[146] *The above contention finds support in two decisions of the Federal Court. In Calamas Sdn Bhd v. Pentadbir Tanah Batang Padang* [2011] MLJU 1528; [2011] 5 CLJ 125, *the Federal Court, inter alia, held that*:

> *… In the instant appeal I do not see anything ambiguous in ss. 40D and 49(1) of the Act. In view of this, I am of the view that the Appellant is precluded from appealing against the order of compensation issued by the learned judge.*

[147] *A similar pronouncement was made in the case of Syed Hussain where His Lordship Raus Sharif PCA said:*

> *With the introduction of s. 40D and the amendment to the proviso of s. 49(1) the intention of Parliament is very clear, ie., to preclude any party from appealing against the order of compensation made by the High Court …*

[148] *We are of the view that this purported ouster of the right of appeal in respect of compensation ought to be narrowly and strictly construed. One has to revert to the tangible weight of the wording of art. 13(1) [FC] where the safeguards are that an acquisition must be 'in accordance with law' and that the compensation should be 'adequate compensation'. The proviso to sub-s 49(1) [LAA] must be strictly interpreted in favour of the person who has been deprived of its property so as to give meaning to the constitutional protection of a person's right to his property.*

[149] It is axiomatic that a right of appeal is statutory. What then is the effect of this? First, it simply means that when conferred by statute, the right of appeal becomes a vested right. Correspondingly the jurisdiction of the court to hear appeals is also conferred by statute (see *Auto Dunia Sdn Bhd v. Wong Sai Fatt & Ors* [1995] 2 MLJ 549; *Wan Sagar bin Wan Embong v. Harun bin Taib & Ors* [2008] 4 MLJ 473).

[150] A *fortiori*, the nature of the appeal depends on the terms of the statute conferring that right. It is a matter of construction to be given to the provisions conferring the right to appeal. Legislative intention can also be found by examining the legislation as a whole.

Limiting the right to bring an appeal is a way of encouraging finality. If an examination of the language and policy of the Act granting the right of appeal concludes that Parliament intends to limit an appeal, the court must give effect to it.

[151] *We have perused the facts and the decisions of this court in Calamas and Syed Hussain. The cases do not represent a bar to appeal against any decision of the High Court on compensation. Even if Calamas and Syed Hussain represent a bar to appeal against any decision which comprises compensation, the Federal Court in these two cases were not invited to consider issues of constitutionality or the restrictive dimension of sub-s. 49(1) in the face of art. 13 [FC], since it was never raised there. Instead the issues in these two cases merely revolved around the construction of sub-s 40D(3) and sub-s. 49(1) [LAA].*

…

[155] *To sum up, the proviso to sub-s 49(1) [LAA] does not represent a complete bar on all appeals to the Court of Appeal from the High Court on all questions of compensation. Instead the bar to appeal in sub-s. 49(1) of the Act is limited to issues of fact on ground of quantum of compensation. Therefore an aggrieved party has the right to appeal against the decision of the High Court on questions of law.*

(penekanan ditambah)

Berpandukan nas *Semenyih Jaya*, jika rayuan ini tidak menimbulkan isu undang-undang mengenai jumlah pampasan PT (tanah diambil tersebut), rayuan ini seharusnya ditolak menurut proviso kepada s. 49(1) APT; dan

(ii) rayuan ini tidak membangkitkan persoalan undang-undang kerana:

(a) memorandum rayuan perayu-perayu dalam kes ini tidak memerihalkan persoalan undang-undang untuk diputuskan oleh MR. Harus diperingatkan bahawa k. 18(2) Kaedah-Kaedah Mahkamah Rayuan 1994 (KMR) telah memperuntukkan bahawa seorang perayu tidak boleh tanpa kebenaran MR mengemukakan apa-apa alasan bantahan terhadap keputusan MT. Kaedah 18(2) KMR berbunyi seperti berikut:

> *perayu tidak boleh tanpa kebenaran [MR] mengemukakan apa-apa alasan bantahan yang lain, tetapi [MR] dalam memutuskan rayuan itu tidaklah terbatas kepada alasan yang dinyatakan oleh perayu.*

(penekanan ditambah); dan

(b) hujah bertulis dan hujah lisan peguam terpelajar perayu-perayu tidak menimbulkan isu undang-undang untuk diputuskan oleh MR.

[19] Seperti yang dijelaskan dalam perenggan 18 di atas, penerimaan bantahan awal dengan sendirinya mewajarkan rayuan ini ditolak dengan kos.

A *Pendengaran Rayuan Ini Atas Merit*

[20] Walaupun mahkamah ini telah menerima bantahan awal yang dibangkitkan oleh PUU, namun demikian, kami akan mempertimbangkan juga rayuan ini atas merit seperti yang dihuraikan di bawah.

B *Perkara-perkara Yang Harus Diambil Kira Dalam Taksiran Pampasan Tanah Yang Diambil*

[21] Seksyen 12(1) APT memperuntukkan seperti berikut (dalam BI):

s. 12. **Enquiry by the Land Administrator**

C (1) *On the date appointed under of subsection 10(1) the Land Administrator shall make full enquiry into the value of all scheduled lands and shall as soon as possible thereafter assess the amount of compensation which in his opinion is appropriate in each case, according to the consideration set out in the First Schedule*:

Provided that the Land Administrator may obtain a written opinion on the value of all scheduled lands from a valuer prior to making an award under section 14.

D (penekanan ditambah).

[22] Mengikut s. 12(1) APT:

(i) PT hendaklah (shall) membuat siasatan penuh (full enquiry) mengenai E nilai tanah yang diambil;

(ii) PT hendaklah mentaksirkan (assess) jumlah pampasan (untuk tanah yang diambil) di mana PT berpendapat bahawa jumlah tersebut adalah sesuai (appropriate) mengikut pertimbangan-pertimbangan (consideration) yang tertera dalam Jadual Pertama; dan

F (iii) PT boleh memperolehi pendapat bertulis berkenaan dengan nilai tanah yang diambil oleh seorang penilai tanah (laporan penilaian).

[23] Pada hemat mahkamah ini:

(i) untuk siasatan yang dijalankan oleh PT:

G (a) ungkapan "shall as soon as possible thereafter assess the amount of compensation which in his opinion is appropriate in each case, according to the consideration set out in the First Schedule" dalam s. 12(1) APT memberi PT kuasa budi bicara untuk:

H (1) mengambil kira mana-mana satu atau lebih daripada perkara-perkara (Jadual Pertama); dan

(2) menilai (weigh) betapa relevan dan/atau penting mana-mana satu atau lebih daripada perkara-perkara (Jadual Pertama) yang telah diambil kira oleh PT. Dalam erti kata yang lain, PT I mempunyai kuasa budi bicara untuk memberi penekanan (weight) yang lebih tinggi kepada sesetengah perkara-perkara (Jadual Pertama) berbanding dengan perkara-perkara (Jadual Pertama) lain yang telah diambil kira oleh PT;

(b) PT adalah dilarang untuk mengambil kira fakta dan/atau perkara yang bercanggah dengan perkara-perkara (Jadual Pertama);

(c) proviso kepada s. 12(1) APT membenarkan PT untuk mengambil kira laporan penilaian tetapi ini tidak bermakna bahawa PT boleh memberi kesan kepada isi kandungan laporan penilaian yang bercanggah dengan perkara-perkara (Jadual Pertama); dan

(d) andai kata terdapat perkara yang tidak diperuntukkan oleh perkara-perkara (Jadual Pertama) dan tidak bercanggah dengan perkara-perkara (Jadual Pertama) (perkara (tidak diperuntukkan dalam Jadual Pertama)):

(1) PT mempunyai kuasa budi bicara untuk mengambil kira perkara (tidak diperuntukkan dalam Jadual Pertama); dan

(2) nilai dan/atau penekanan yang diberikan oleh PT kepada perkara (tidak diperuntukkan dalam Jadual Pertama) tidak boleh melebihi nilai dan/atau penekanan yang diberikan oleh PT kepada perkara-perkara (Jadual Pertama). Ini adalah kerana perkara-perkara (Jadual Pertama) telah diperuntukkan secara khusus oleh Parlimen;

(ii) untuk rujukan tanah (MT):

(a) sejajar dengan *Semenyih Jaya*, keputusan rujukan tanah (MT) hanya boleh dibuat oleh hakim/Pesuruhjaya Kehakiman (H/PK) sahaja dan bukan oleh para pengapit;

(b) H/PK seharusnya memakai pendekatan yang diambil oleh MT dalam kes *Suhaimi Harun v. Pentadbir Tanah Daerah Petaling* [2019] CLJU 902; [2019] 1 LNS 902; [2019] 5 AMR 697, di [7(1)] dan [7(7)] hingga [7(9)], seperti berikut (dalam BI):

> [7] *Based on my understanding of LAA and the relevant cases, I adopt the following approach to decide this Reference based on the Applicant's claims regarding, among others, the market value of the Scheduled Land and injurious affection*:
>
> …
>
> (7) *each piece of land has its own unique features and a particular part of the land acquired by the State Authority may also possess its own distinctive characteristics. Accordingly, previous cases on the amounts of land compensation cannot constitute binding legal precedents from the view point of the stare decisis doctrine*;
>
> (8) *the 2 Assessors shall give due consideration to the heads of land compensation claimed by an Applicant – Semenyih Jaya,* at [224(b)]*; and*

A

(9) *the Judge has a duty to consider the opinions of the 2 Assessors – Semenyih Jaya, at [224(c)]. The Judge is not bound by the opinions of the 2 Assessors. The following scenarios may arise*:

(a) *if the 2 Assessors have the same opinion (Same Opinion)*:

(i) *the Judge may accept the Same Opinion; or*

B

(ii) *the Judge may reject the Same Opinion and give reasons for the Judge's decision – Semenyih Jaya,* at [224(d)]*; or*

(b) *if the 2 Assessors give different opinions (2 Different Opinions):*

C

(i) *the Judge may choose one of the 2 Different Opinions and provide grounds for doing so – Semenyih Jaya,* at [224(d)]; or

(ii) *the Judge may not accept the 2 Different Opinions and furnish reasons for departing from the 2 Different Opinions.*

D

(penekanan ditambah)

(c) berlandaskan perkara-perkara (Jadual Pertama) dan selepas H/PK menghalusi:

(1) pendapat bertulis para pengapit;

E

(2) segala laporan penilaian;

(3) semua afidavit yang difailkan dalam rujukan tanah (MT); dan

(4) hujah bertulis dan lisan yang dikemukakan kepada MT

F

- jika H/PK memutuskan jumlah pampasan yang seharusnya diperintahkan melebihi award PT, rujukan tanah (MT) sewajarnya dibenarkan;

(d) harus diperhatikan bahawa jika PT:

(1) tidak mengambil kira perkara-perkara (Jadual Pertama);

G

(2) mengambil kira fakta dan/atau perkara yang bercanggah dengan perkara-perkara (Jadual Pertama); dan/atau

(3) memberikan nilai dan/atau penekanan kepada perkara (tidak diperuntukkan dalam Jadual Pertama) yang melebihi nilai dan/atau penekanan yang diberikan oleh PT kepada perkara-perkara (Jadual Pertama)

H

(kekhilafan PT)

I

- H/PK hanya boleh membenarkan rujukan tanah (MT) apabila H/PK memutuskan jumlah pampasan yang seharusnya diperintahkan dalam kes tersebut melebihi award PT. Dalam erti kata lain, kekhilafan PT dengan sendirinya tidak mewajarkan H/PK untuk membenarkan rujukan tanah (MT); dan

(e) andai kata H/PK berpendapat bahawa nilai tanah yang diambil dan jumlah pampasan adalah lebih rendah daripada nilai dan jumlah pampasan yang diawardkan oleh PT, H/PK:

(1) tidak seharusnya mengurangkan jumlah pampasan PT; dan

(2) sewajarnya menolak rujukan tanah (MT); dan

(iii) pada tahap rayuan di MR:

(a) jika rayuan tersebut tidak menimbulkan persoalan undang-undang, menurut proviso kepada s. 49(1) APT (seperti yang ditafsirkan dalam *Semenyih Jaya*), MR harus menolak rayuan tersebut dengan kos; dan

(b) seandainya rayuan tersebut menimbulkan persoalan undang-undang:

(1) jika MR berpuas hati bahawa H/PK tidak melakukan apa-apa kekhilafan undang-undang mengenai persoalan undang-undang tersebut, rayuan tersebut seharusnya ditolak dengan kos; dan

(2) andai kata H/PK telah melakukan kekhilafan undang-undang berkenaan dengan persoalan undang-undang tersebut (kekhilafan undang-undang MT):

(2)(a) jika rayuan tersebut dibuat oleh orang yang berkepentingan (person interested) mengikut takrif dalam s. 2(1) APT, MR hanya boleh membenarkan rayuan tersebut apabila MR berpendapat jumlah pampasan yang seharusnya diberikan (jika kekhilafan undang-undang MT tidak dilakukan) melebihi jumlah pampasan yang diperintahkan oleh MT (jumlah pampasan (MT)); dan

(2)(b) jika rayuan tersebut difailkan oleh PT, rayuan tersebut hanya boleh dibenarkan apabila jumlah pampasan yang seharusnya diperintahkan dalam kes tersebut (jika tiada kekhilafan undang-undang MT) lebih rendah daripada jumlah pampasan (MT).

Jika kekhilafan undang-undang MT tidak mempunyai apa-apa kesan ke atas jumlah pampasan (MT), rayuan tersebut hendaklah ditolak mengikut s. 72 Akta Mahkamah

A Kehakiman 1964 (AMK). Tiada terjemahan sahih AMK dalam BM. Seksyen 72 AMK berbunyi seperti berikut (dalam BI):

> s 72 **Immaterial errors**
>
> *No* judgment or *order of the High Court, or of any Judge, shall be reversed or substantially varied on appeal*, nor a new trial ordered by the Court of Appeal, *on account of any error*, defect, or irregularity, *whether in the decision or otherwise not affecting the merits or the jurisdiction of the Court*.

(penekanan ditambah)

C **Wajarkah MT Ambil Kira Award-award Terdahulu PT (Empat Lot)?**

[24] Butir-butir mengenai tanah tersebut ialah seperti berikut, antara lain:

(i) syarat nyata (tanah tersebut) – tanaman pokok getah; dan

D (ii) luas 5.3198 hektar.

[25] Mengikut perenggan 1(1)(b) Jadual Pertama dibaca bersama-sama dengan s. 8(1) APT, untuk tujuan taksiran jumlah pampasan tanah diambil tersebut, nilai pasaran tanah tersebut pada tarikh Warta tersebut, yakni 18 Januari 2018 (tarikh penilaian tanah tersebut (18 Januari 2018)), E hendaklah ditentukan.

[26] Kami bersetuju bahawa MT tidak melakukan apa-apa kesilapan fakta dengan memutuskan bahawa adalah "tidak sesuai" untuk membandingkan empat lot perbandingan penilai perayu-perayu dengan tanah tersebut. Alasan-F alasan berikut menyokong keputusan ini:

(i) perbezaan-perbezaan antara tanah tersebut dengan Lot 462:

(a) tarikh Warta Kerajaan Negeri Kelantan untuk pengambilan sebahagian daripada Lot 462 ialah 21 Mei 2015. Ini bermakna tarikh nilai pasaran Lot 462 untuk taksiran pampasan ialah 21 Mei G 2015 (jauh lebih awal daripada tarikh penilaian tanah tersebut (18 Januari 2018));

(b) saiz Lot 462 (0.3061 hektar) adalah jauh lebih kecil berbanding dengan keluasan tanah tersebut (5.3198 hektar); dan

H (c) Lot 462 mempunyai syarat nyata kegunaan tanah (dusun) yang lebih bermanfaat dari segi komersial berbanding dengan syarat nyata (tanah tersebut) (tanaman pokok getah);

(ii) Lot 1522 berbeza dengan tanah tersebut seperti berikut:

I (a) Lot 1522 (0.5067 hektar) adalah jauh lebih kecil daripada tanah tersebut (5.3198 hektar); dan

(b) syarat nyata kegunaan tanah Lot 1522 (dusun) adalah lebih bernilai dari segi komersial berbanding dengan syarat nyata (tanah tersebut) (tanaman pokok getah);

(iii) Lot 1212 tidak harus dibandingkan dengan tanah tersebut kerana Lot 1212 mempunyai keluasan 0.7151 hektar dan keseluruhan Lot 1212 telah diambil untuk pengambilan tanah tersebut; dan

(iv) saiz kecil Lot 765 (0.5079 hektar) adalah sebab kenapa Lot 765 tidak harus diterima untuk tujuan perbandingan dengan tanah tersebut.

[27] Seperti yang dijelaskan dalam perenggan 26 di atas, oleh kerana empat lot perbandingan penilai perayu-perayu tidak harus digunakan dalam penentuan nilai pasaran tanah tersebut pada tarikh penilaian tanah tersebut (18 Januari 2018), MT tidak terkhilaf secara fakta dengan tidak mempertimbangkan award-award terdahulu PT (empat lot).

Adakah MT Terkhilaf Mengenai Pampasan Pecah-pisah (PT) Dan Pampasan Penjejasan Baki Tanah Tersebut (PT)?

[28] Perenggan-perenggan 2(c) dan (d) memperuntukkan seperti berikut (dalam BI):

Matters to be considered in determining compensation

2. *In determining the amount of compensation to be awarded for any scheduled land acquired under [LAA] there shall be taken into consideration the following matters and no others*:

…

(c) *the damage, if any, sustained or likely to be sustained by the person interested at the time of the Land Administrator's taking possession of the land by reason of severing such land from his other land*;

(d) *the damage, if any, sustained or likely to be sustained by the person interested at the time of the Land Administrator's taking possession of the land by reason of the acquisition injuriously affecting his other property, whether movable or immovable, in any other manner*;

(penekanan ditambah).

[29] Pemakaian perenggan-perenggan 2(c) dan (d) telah dijelaskan oleh MT dalam kes *Goh Tiong Guan v. Pentadbir Tanah Daerah Kuala Langat* [2019] CLJU 1396; [2019] 1 LNS 1396; [2019] 8 AMR 26, di [18], seperti berikut (dalam BI):

[18] *It is clear from Sub-paragraphs 2(c) and (d) that compensation may be awarded to a "person interested" [defined in s 2(1) LAA] for any damage which*:

(1A) *is sustained; or*

(1B) *is likely to be sustained*

A (2) *by a "person interested" due to*

(a) *severance; and/or*

(b) *taking possession of the Scheduled Land by the LA, ie, IA (injurious affection).*

(penekanan ditambah)

B **[30]** Dalam kes ini, MT telah membuat keputusan bahawa tiada tambahan kepada pampasan pecah-pisah (PT) dan pampasan penjejasan baki tanah tersebut (PT) seharusnya diperintahkan dalam rujukan tanah (MT). Ini adalah kerana mengikut hakim yang bijaksana, bahagian A (baki tanah tersebut) (seluas 2.875 hektar) dan bahagian B (baki tanah tersebut) (seluas
C 0.1730 hektar) masih boleh digunakan oleh perayu-perayu. Pada hemat MR, keputusan MT ini ialah tepat kerana perayu-perayu tidak mengemukakan apa-apa keterangan dan alasan yang memadai untuk memuaskan hati MT untuk menambah pampasan pecah-pisah (PT) dan pampasan penjejasan baki tanah tersebut (PT).

D **Adakah MT Terkhilaf Mengenai Kos Tanaman Pokok Kelapa/Ternakan Ikan Air Tawar (Tanah Tersebut)?**

[31] Menurut perenggan 1(2)(a) Jadual Pertama (perenggan 1(2)(a)) (dalam BI):

E 1(2) **In assessing the market value:**

(a) **the effect of any express** or implied **condition of title restricting the use to which the scheduled land may be put**;

…

shall be taken into account.

F (penekanan ditambah)

[32] Perenggan 1(2)(a) telah dirujuk dalam penghakiman MP yang disampaikan oleh Wan Suleiman HMP dalam kes *Collector Of Land Revenue, Kuantan v. Noor Chahaya Abdul Majid* [1978] CLJU 40; [1978] 1 LNS 40; [1979] 1 MLJ 180, di 181 hingga 182, seperti berikut:

G *The learned trial judge had ignored two statutory principles laid down in the First Schedule [LAA] for determination of compensation. An express condition limiting the use of the land (its Malay Reservation status) had not been taken into account as he should have done under paragraph 1(2) thereof.*

(penekanan ditambah)

H Nas di atas telah diterima pakai oleh MT dalam kes *The Kuala Selangor Rubber Co Ltd v. Pentadbir Tanah Kuala Selangor & Another Case* [2022] CLJU 814; [2022] 1 LNS 814; [2022] MLJU 742, di [25(4)].

[33] Berdasarkan perenggan 1(2)(a) dan dua kes yang dihuraikan dalam
I perenggan 32 di atas, MT tidak terkhilaf dengan menolak kos tanaman pokok kelapa/ternakan ikan air tawar (tanah tersebut) sebagai pampasan untuk tanah diambil tersebut. Fakta bahawa perayu-perayu tidak menerima apa-apa

notis daripada PBN mengenai pelanggaran syarat nyata (tanah tersebut), dalam pendapat kami, adalah tidak relevan. Andai kata MT memberi perayu-perayu kos tanaman pokok kelapa/ternakan ikan air tawar (tanah tersebut) sebagai pampasan untuk tanah diambil tersebut, ini akan menidakkan (negates) kesan dan tujuan perenggan 1(2)(a).

Adakah MT Mengambil Kira Perkara-perkara (Jadual Pertama) Dalam Mencapai Nilai Pasaran Tanah Tersebut?

[34] Dalam pandangan MR, AP (MT) jelas menunjukkan bahawa hakim terpelajar telah mengambil kira perkara-perkara (Jadual Pertama) apabila MT:

(i) menerima tiga lot perbandingan untuk tujuan perbandingan dengan tanah tersebut; dan

(ii) membuat pelarasan (tanah tersebut – tiga lot perbandingan).

Setelah mengambil kira perkara-perkara (Jadual Pertama), MT telah mendapati bahawa nilai pasaran tanah tersebut pada tarikh penilaian tanah tersebut (18 Januari 2018) ialah RM100 perkara-perkara smp. Seperti yang dijelaskan dalam perenggan kecil 23(ii)(e) di atas, MT dengan tepatnya mengekalkan award PT mengenai nilai pasaran tanah tersebut (RM113.40 smp) dan menolak rujukan tanah (MT). Akhir sekali, kami tidak berpuas hati bahawa peguam terpelajar perayu-perayu berjaya menunjukkan MT telah terkhilaf dengan tidak mengambil kira perkara-perkara (Jadual Pertama).

Pelucuthakan Deposit Rujukan Tanah Dan Bayaran Fi Pengapit

[35] Seksyen-seksyen 39, 40B(5), (6) dan 51(1)(a) APT berbunyi seperti berikut (dalam BI):

s 39 **Deposit**

(1) *Before making reference to the Court the Land Administrator shall require each person making application therefor to deposit with the Land Administrator a sum of three thousand ringgit or ten percent of the amount claimed in respect of the interest under reference whichever is the less as security for the costs of reference and appeal.*

(2) In the event of the deposit required under subsection (1) not being made within thirty days of its being required by the Land Administrator the application for reference shall be deemed to have been withdrawn and the Land Administrator's award shall thereupon become final.

s 40B **Assessors**

…

A (5) *Every assessor shall receive a fee for his service as the Judge shall direct provided that such fee shall not exceed five hundred ringgit a day, or such higher figure the Minister may, with the approval of the National Land Council, by notification in the Gazette prescribe*.

(6) *The fee of an assessor shall be deemed to be costs in the proceeding*.

B s 51 **Costs**

(1) *In any proceedings arising from an objection to the amount of an award, costs shall be borne in accordance with the following provisions*:

(a) *where the amount of the Court award does not exceed the sum awarded by the Land Administrator the costs shall be paid by the applicant*; …
C (penekanan ditambah)

[36] Kami mempunyai pandangan yang berikut berkenaan dengan deposit rujukan tanah dan fi pengapit:

(i) menurut s. 40B(6) APT, fi pengapit hendaklah disifatkan (deemed) D sebagai kos rujukan tanah;

(ii) apabila jumlah pampasan yang ditentukan oleh MT dalam rujukan tanah tidak melebihi award PT:

(a) MT bukan sahaja hendaklah menolak rujukan tanah tetapi MT E hendaklah juga memerintahkan kos rujukan tanah (kos rujukan tanah) ditanggung oleh pemohon di bawah s. 51(1)(a) APT (perintah MT (kos rujukan tanah ditanggung oleh pemohon));

(b) MT mempunyai kuasa budi bicara untuk menetapkan jumlah kos rujukan tanah; dan

F (c) perintah MT (kos rujukan tanah ditanggung oleh pemohon) boleh dipenuhi dengan perintah MT bahawa:

(1) fi pengapit dibayar oleh pemohon; dan

(2) deposit rujukan tanah diberikan kepada PT dan tidak G dikembalikan kepada pemohon.

(Perintah MT (fi pengapit-deposit rujukan tanah)).

Melalui perintah MT (fi pengapit-deposit rujukan tanah), fi pengapit dan deposit rujukan tanah merupakan dua komponen kos rujukan tanah; dan

H (iii) APT tidak memberi kuasa kepada MT untuk melucuthakkan deposit rujukan tanah.

[37] Dalam kes ini, rujukan tanah (MT) telah ditolak. Oleh itu, perintah MT (fi pengapit-deposit rujukan tanah) boleh dibuat.

I

[38] Seperti yang dijelaskan dalam perenggan kecil 36(iii) di atas, MT telah terkhilaf dengan melucuthakkan deposit rujukan tanah (kekhilafan undang-undang MT (deposit)). Namun demikian, kekhilafan undang-undang MT (deposit) tidak mempunyai apa-apa kesan dalam rayuan ini. Seperti yang dihuraikan di atas, rayuan ini tidak bermerit. Justeru, ss. 72 AMK terpakai kepada kekhilafan undang-undang MT (deposit).

Kesimpulan

[39] Berlandaskan segala alasan di atas:

(i) rayuan ini adalah ditolak kerana mahkamah ini menerima bantahan awal yang dibangkitkan oleh PUU. Kalaupun bantahan awal ditolak, rayuan ini masih ditolak atas merit;

(ii) keputusan MT dikekalkan; dan

(iii) perayu-perayu diperintahkan membayar kepada responden kos rayuan ini sebanyak RM5,000.